

Ausbau des städtischen Verwaltungsgebäudes  
St.-Oswalds-Gasse 20 (Stadtbauamt)  
Projektierungskredit

---

Bericht und Antrag des Stadtrates vom 24. September 1991

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

I.

Im Verwaltungsgebäude an der St.-Oswalds-Gasse 20 ist seit 1970 das Stadtbauamt untergebracht. Mit dieser Vorlage beantragen wir Ihnen, die beiden Dachgeschosse auszubauen und weitere Erneuerungen vorzusehen. Das herrliche Gebäude am südlichen Eingang der Altstadt wurde 1712 in einem der italienischen Renaissance nachempfundenen Stil als Lateinschule erbaut und war somit ein Vorläufer der heutigen Kantonsschule. Es beherbergte später die Industrie- und Gewerbeschule und bis 1970 die städtische Sekundarschule.

In seiner Grundstruktur ist das Gebäude völlig intakt erhalten, auch wenn es verschiedentlich renoviert wurde. Der Sockel gegen die Grabenstrasse ist nicht original. Er wurde anfangs der 60er Jahre für öffentliche Anlagen, Telefonkabine und Toiletten, angebaut.

Da es sich um ein schützenswertes Kulturobjekt handelt, sind Renovationen oder Eingriffe mit Rücksichtnahme auf die Gesamterscheinung und den strukturellen Aufbau vorzunehmen.

Der Grundriss mit dem Mittelgang, den relativ tiefen ehemaligen Schulzimmern und den grossen Fenstern eignet sich gut als Bürogebäude. Es ist daher als städtisches Verwaltungsgebäude beizubehalten. Gemäss dem seit 5. Oktober 1990 rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 4482a: Grabenstrasse - St.-Oswalds-Gasse ist kein Wohnanteil erforderlich und bei der gegebenen Gebäudestruktur auch nicht sinnvoll. Das Gebäude steht in enger Verbindung mit dem benachbarten ebenfalls schützenswerten privaten Gebäude St.-Oswalds-Gasse 18. Die Besitzer der Nachbarbauten haben die Absicht, diese zu renovieren. Es ist denkbar, dass in den unteren Geschossen des Nachbargebäudes Räume für die Stadtverwaltung hinzugemietet oder erworben werden können. Entsprechende Abklärungen sind im Gange.

Das städtische Verwaltungsgebäude St.-Oswalds-Gasse 20 umfasst 4 mit Büros ausgebaute Vollgeschosse, ein Untergeschoss mit Archiven, ein erstes Dachgeschoss mit Sitzungszimmer, Personalraum und einem Büro sowie ein zweites Dachgeschoss, das als Abstellraum genutzt wird. Das Gesamtvolumen beträgt 6042 m<sup>3</sup>, die Gesamtfläche 1956 m<sup>2</sup>. Das Gebäude ist in einem guten Zustand. Energetisch unbefriedigend ist das nichtisolierte Dach. Die Heizung ist an die Altstadtheizung im Casino angeschlossen.

## II.

Die immer umfangreicher werdenden Aufgaben innerhalb der Verwaltung haben in den letzten Jahren zu weiteren Anstellungen geführt. Dies bewirkte innerhalb des Stadtbauamtes eine Arbeitsplatzverknappung, die dieses Frühjahr soweit eskalierte, dass die drei Mitarbeiter der Liegenschaftenverwaltung aus dem Gebäude an der St.-Oswalds-Gasse ausziehen und Arbeitsplätze im Werkhof an der Industriestrasse belegen mussten.

Die Mitarbeiterzahl im Gebäude St.-Oswalds-Gasse 20 beträgt z.Zt. 27 Personen. Diese belegen 19 Büroräume. Hinzu kommen 2 Sitzungszimmer, 2 Kopierräume, 1 Personalraum und diverse Archive, insbesondere im Untergeschoss. Der Platzbedarf ist etwas grösser als bei normalen Verwaltungsbüros, da fast durchwegs mit Plänen gearbeitet werden muss. Die Bürofläche beträgt 493 m<sup>2</sup>, was 18,25 m<sup>2</sup> pro Mitarbeiter ergibt. Es ist möglich, durch die Verschiebung von Trennwänden und Umdispositionen in der bestehenden Bürofläche noch 4 - 5 weitere Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Personalplanung der städtischen Verwaltung zeigt auf, dass mittelfristig mit weiteren Anstellungen gerechnet werden muss.

Für den Raumbedarf der gesamten Verwaltung hat der Stadtrat eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Diese prüft insbesondere auch die Nutzung des Hauses Zentrum am Hirschenplatz sowie die stadteigenen Liegenschaften Kolinplatz 19 und 21. Unabhängig von dem zu erarbeitenden Gesamtkonzept ist es sinnvoll, die vorhandenen Kapazitäten in der St.-Oswalds-Gasse 20 voll auszuschöpfen und die hier vorgeschlagenen Verbesserungen vorzunehmen, die unabhängig von der längerfristigen Nutzung sind.

Zum jetzigen Zeitpunkt soll die Nutzung als Stadtbauamt aufrechterhalten bleiben. Trotz Vielfalt und Unterschiedlichkeit der Arbeiten bildet das Stadtbauamt eine Einheit. Es ist weder effizient noch sinnvoll, wenn die einzelnen Abteilungen dezentral angesiedelt würden. Mit dem Ausbau des Dachraumes an der St.-Oswalds-Gasse 20, verbunden mit einer inneren Umstrukturierung und Optimierung der vorhandenen Büroräumlichkeiten sowie der allfälligen Zumiete eines Geschosses in der Liegenschaft St.-Oswalds-Gasse 18, können mittel- bis langfristig die nötigen Reserven an Ort erhalten werden.

### III.

Vorgesehen ist der Um- und Ausbau der beiden Dachgeschosse und an der Nordfassade der Anbau eines Personenliftes.

Im ersten Dachgeschoss, das dem 4. Obergeschoss entspricht, entsteht ein mit einer Faltwand unterteilbares Sitzungszimmer. Daneben sind ein Büro, ein Kaffeeraum sowie ein Archiv, resp. Abstellraum geplant. Im zweiten Dachgeschoss sind neu 2 Büroräume und 2 Archivräume geplant. Die übrigen 4 Geschosse sollten den zukünftigen Bedürfnissen angepasst und besser organisiert werden. Das heisst, grosse Büros werden redimensioniert, zusätzlich weitere Büros zugeschaltet und 1 - 2 Besprechungszimmer geschaffen.

### IV.

Für die Kostenzusammenstellung lassen sich die verschiedenen Arbeiten in die folgenden Hauptpunkte gliedern:

#### a) Dachgeschosse

Diese Kosten beinhalten sämtliche Arbeiten, die zur Erstellung der vorgängig beschriebenen Büro- und Sitzungsräume nötig sind. Ebenfalls miteingerechnet ist eine notwendige neue Elektro-Hausinstallation und die Wärmeisolation im Dach.

#### b) Lift und WC

Hier ist zu beachten, dass die Kosten für eine Neuerstellung der WC-Anlagen, insbesondere der Sanitärinstallation, miteingerechnet ist. Dies ist notwendig, weil die gesamten Anlagen erneuert werden müssen. Die Projektierung wird darüber Aufschluss geben, ob ein Abbruch des WC-Anbaus und ein Wiederaufbau zusammen mit dem Liftturm kostengünstiger wird.

c) Ausbau 1, 2. und 3. Obergeschoss  
Vorgehen etappenweise, zeitlich nach dem Dachausbau, damit der Betrieb aufrecht erhalten werden kann.

d) Fassadenunterhalt  
Für die Arbeiten im Haus muss ein Fassadengerüst aufgestellt werden. Dabei lassen sich nötige Unterhalts- und Malerarbeiten an den Fassaden und am Dach gleichzeitig verwirklichen.

Rund die Hälfte des Gesamtvolumens, ca. 3'000 m<sup>3</sup>, ist vom Umbau betroffen. Bei einem geschätzten m<sup>3</sup>-Preis von Fr. 800.-- (BKP2) ergibt das ungefähre Gebäudekosten von Fr. 2,4 Mio. Zusammen mit den Vorbereitungsarbeiten, den Nebenkosten und der Ausstattung von ca. Fr. 550'000.-- belaufen sich die Kosten für den gesamten Umbau auf geschätzte Fr. 2,95 Mio.

Daraus lassen sich folgende Projektierungskosten ableiten:

Architekt	Fr. 190'000.--
Ingenieur Statik	Fr. 15'000.--
Ingenieur Haustechnik	Fr. 12'000.--
Ingenieur Elektrisch	Fr. 14'000.--
Ingenieur Spezialisten	Fr. 8'000.--
Nebenkosten, Untersuchungen	<u>Fr. 26'000.--</u>

Total Projektierungskredit	Fr. 265'000.-- =====
----------------------------	-------------------------

Für die Realisierung des Aus-, An- und Umbaus werden folgende Grobtermine in Betracht gezogen:

Aufnahmen am Bau	Ende 1991
Projektierung	Januar bis Juli 1992
Ausbau:	
- Dachgeschoss und Lift	Januar 1993 bis September 1993
- untere Stockwerke	Juli - Dezember 1993 (etappenweise)

Antrag:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und für den Um- und Ausbau des Verwaltungsgebäudes an der St. Oswaldsgasse 20 einen Projektierungskredit von Fr. 265'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zug, 24. September 1991

DER STADTRAT VON ZUG

Der Stadtpräsident:	Der Stadtschreiber:
i.V. Othmar Romer	Albert Müller

Beilagen:

- Beschlussesentwurf
- Skizzen

BESCHLUSS DES GROSSEN GEMEINDERATES VON ZUG NR.  
BETREFFEND AUSBAU DES STAEDTISCHEN VERWALTUNGSGEBAEUDES  
ST.-OSWALDS-GASSE 20 (STADTB AUAMT)  
PROJEKTIERUNGSKREDIT

---

DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag des Stadtrates  
Nr. 1136 vom 24. September 1991

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Ausbau des Verwaltungsgebäudes an der St.-Oswalds-Gasse 20 (Stadtbauamt) wird ein Projektierungskredit von Fr. 265'000.-- zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.

2. Dieser Beschluss tritt unter dem Vorbehalt des Referendums gemäss § 6 der Gemeindeordnung sofort in Kraft.

Er ist im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Sammlung der Ratsbeschlüsse aufzunehmen.

Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

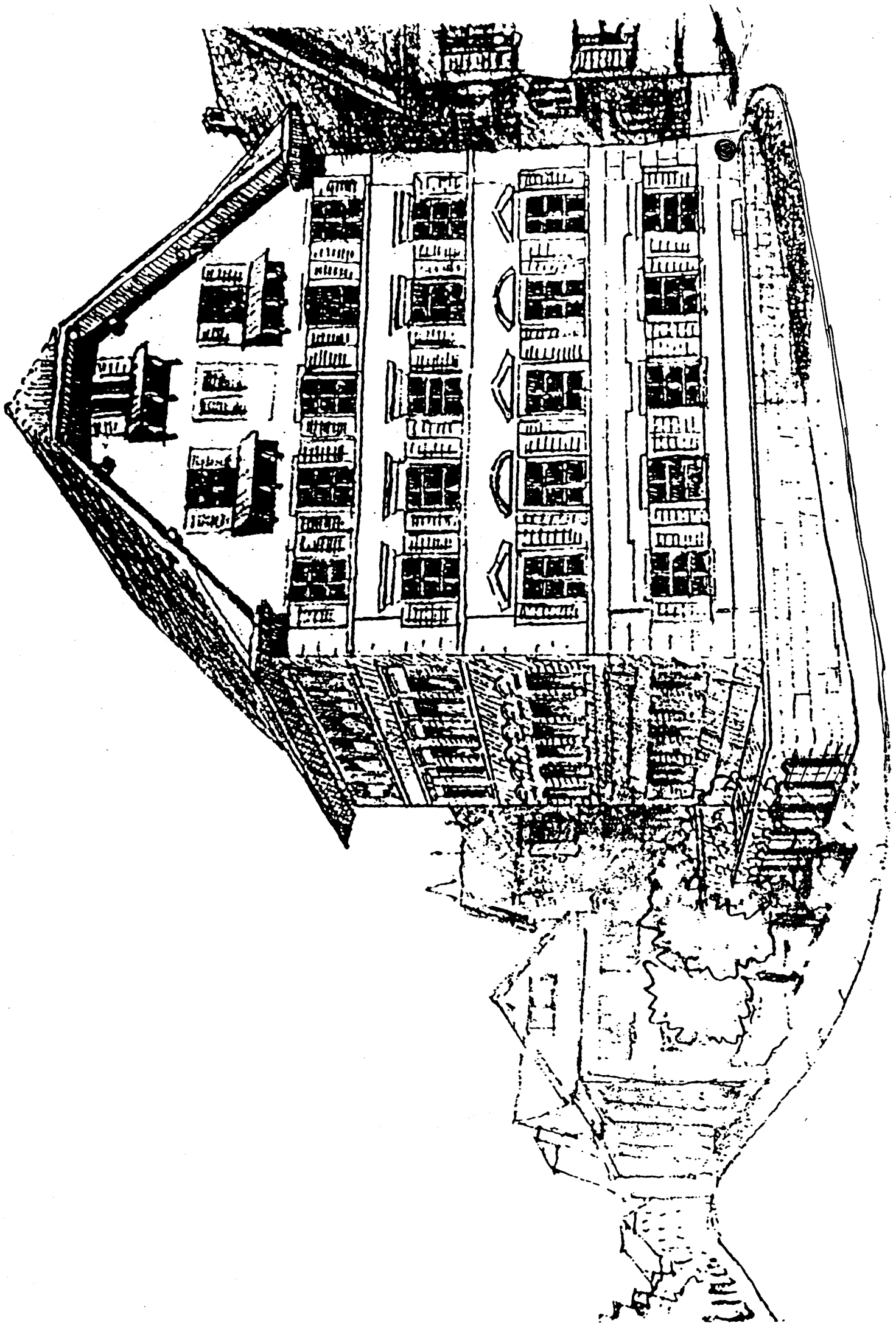
Zug,

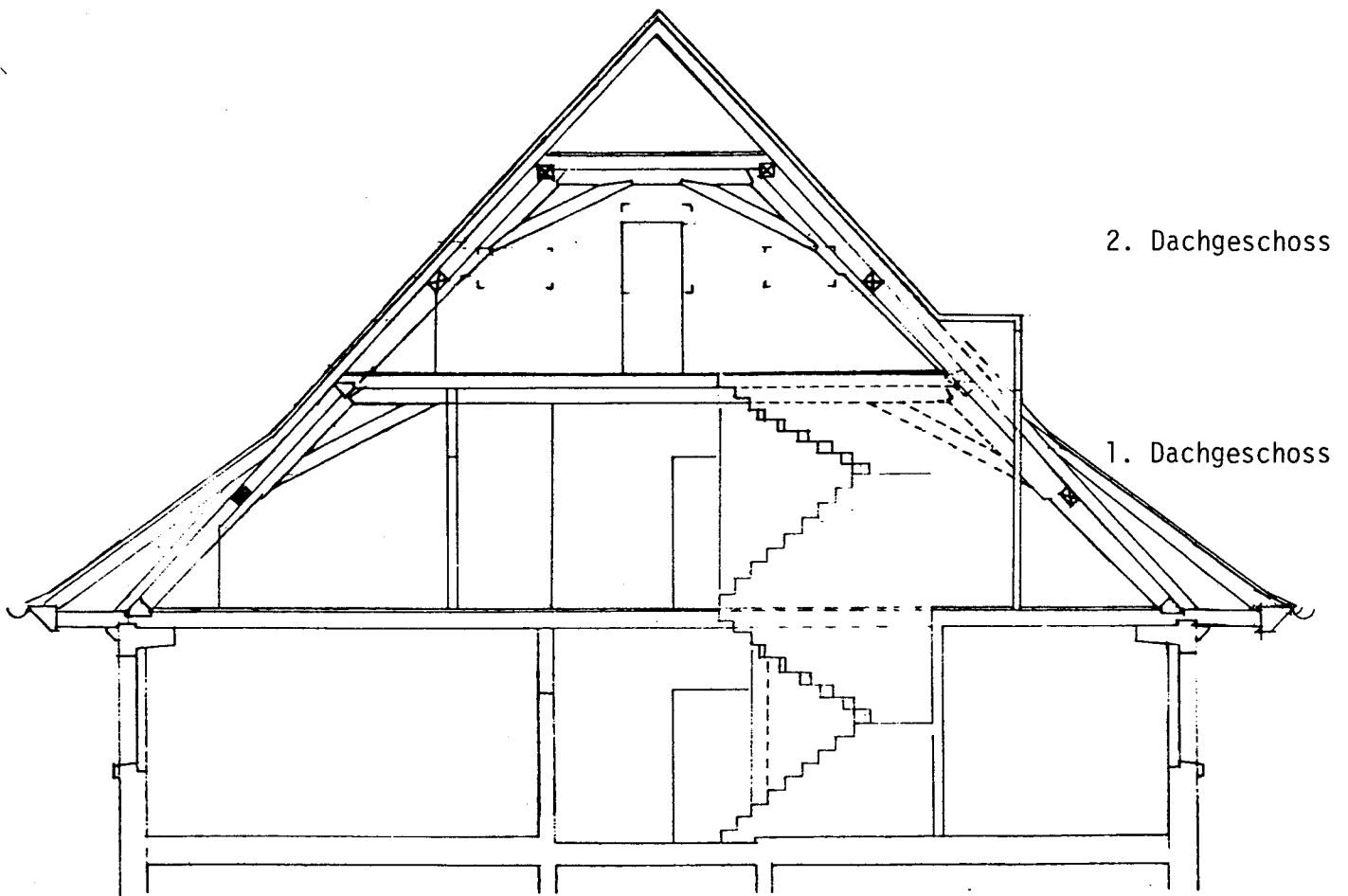
DER GROSSE GEMEINDERAT VON ZUG

Der Präsident:

Der Stadtschreiber:

Referendumsfrist:





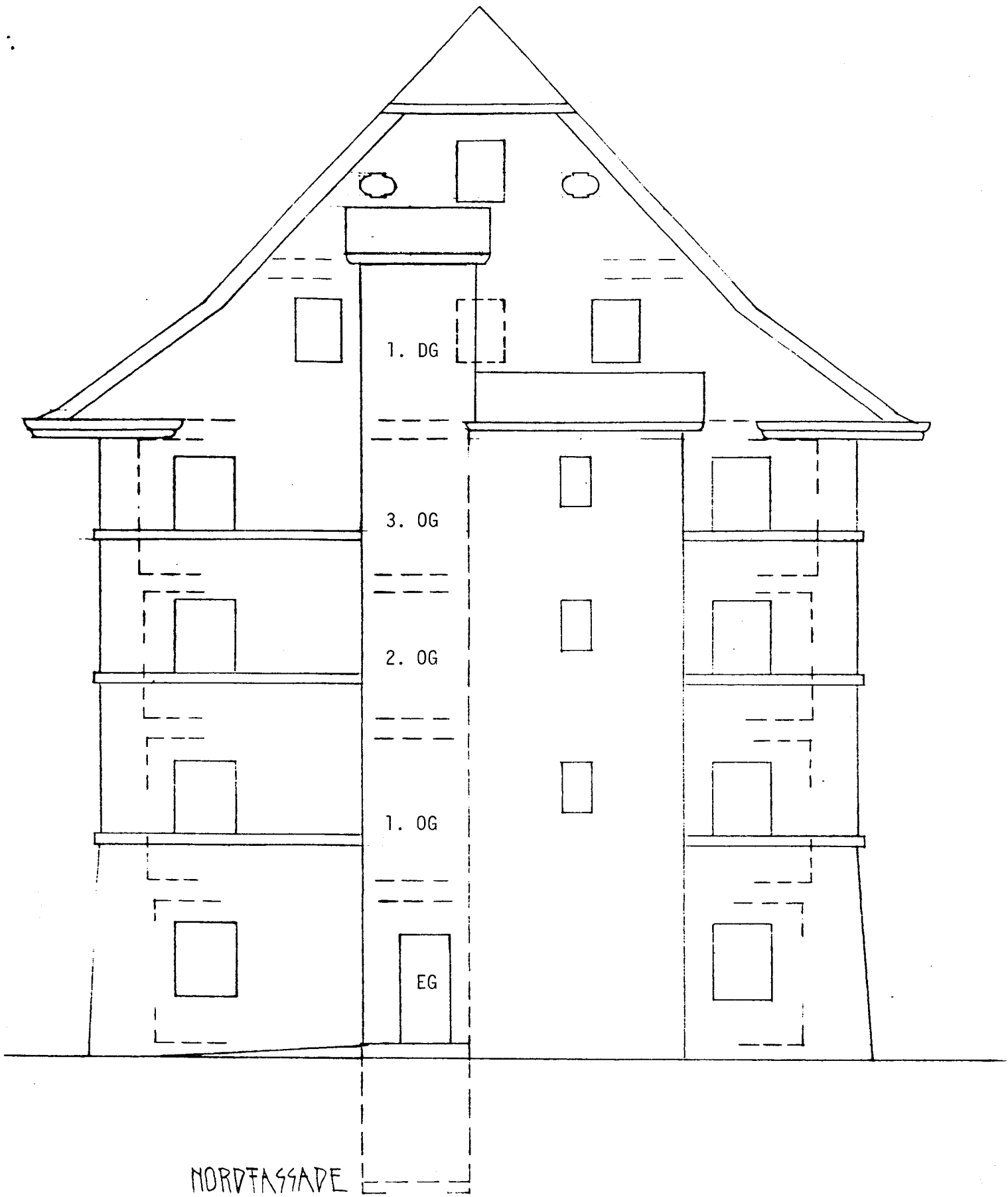
SCHNITT A-A

PROJEKTSTUDIE AUSBAU STADTBAUAMT 6300 ZUG

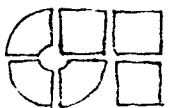


ATELIER FÜR ARCHITEKTUR - UND ENERGIEPLANUNG  
GILBERT CHAPUIS DIPL. ARCHITEKT ETH SIA ZUG

MST. 1/100  
PAT. 16.7. 1991



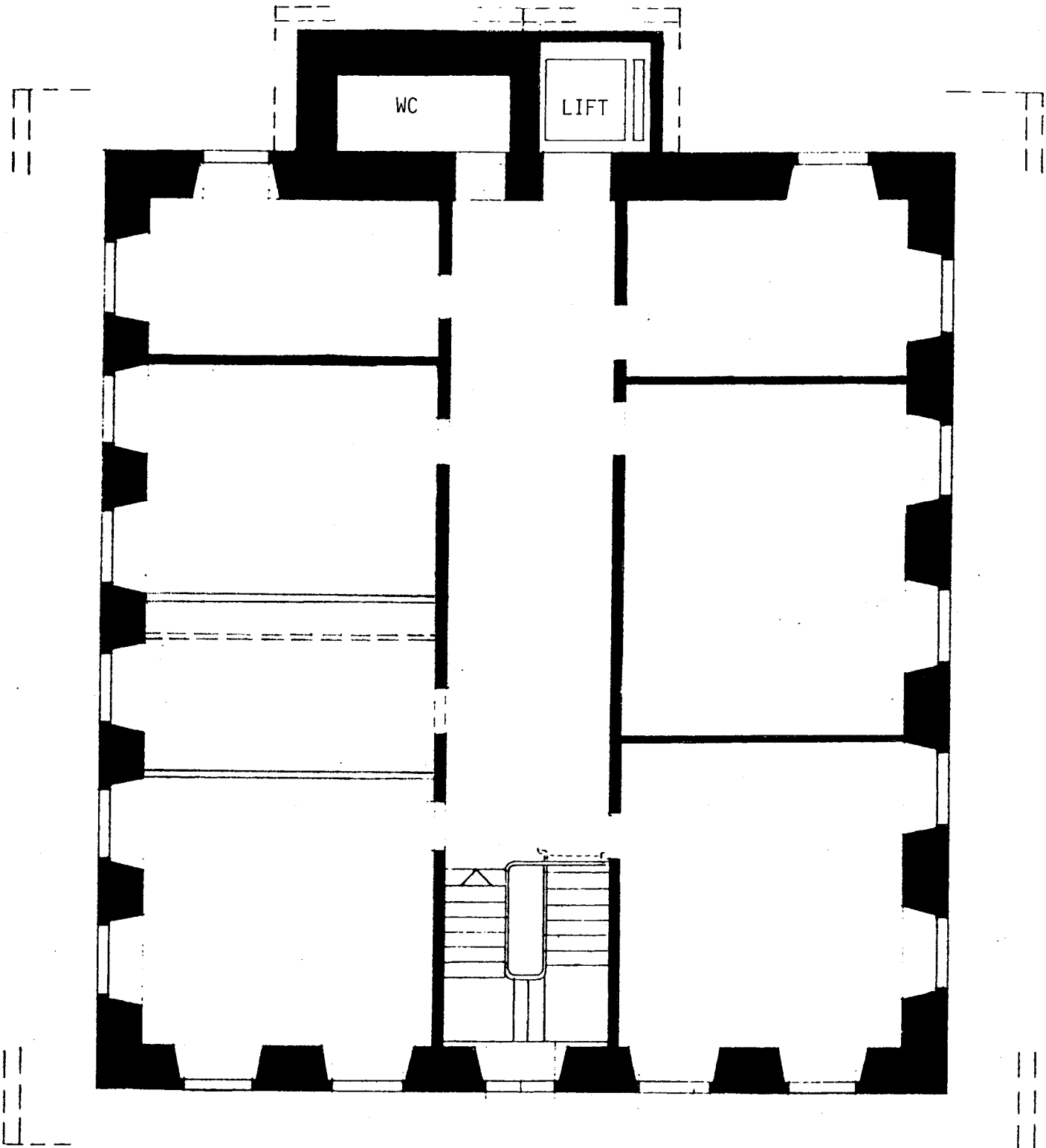
PROJEKTSTUDIE AUSBAU STADTBAUAMT 6300 ZUG



ATELIER FÜR ARCHITEKTUR - UND ENERGIEPLANUNG  
GILBERT CHAPUIS DIPL. ARCHITEKT ETH SIA ZUG

MST. 1 : 100  
DAT. 16.7. 1991

Grundriss St.Oswaldsgasse 20  
Zuschalten von Büros durch Redimensio-  
nierung der alten Büroflächen



== == == alte Bürotrennwände  
==== neue Bürotrennwände